

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 243/2022 R.G.

G.E. Dott.ssa Di Stazio Maria Cristina

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

C.T.U.: Arch. Cristina Intagliata



21/06/2023

INDICE

1. Premessa alla relazione
2. Verifica completezza documentazione ipotecaria e catastale
3. Descrizione delle operazioni peritali
4. Identificazione ed individuazione del bene oggetto del pignoramento
5. **Lotto Unico**
 - a) Descrizione del bene
 - b) Stato di possesso del bene
 - c) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente
 - d) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente
 - e) Altre informazioni per l'acquirente
 - f) Verifica edilizio – urbanistica, abitabilità del bene, destinazione urbanistica e regolarità catastale
 - g) Attestazione di prestazione energetica
 - h) Valutazione complessiva del bene
6. Conclusioni
7. Documenti Allegati

1. Premessa alla relazione

Con provvedimento del 15/02/2023, il sottoscritto Arch. Cristina Intagliata, nata a Siracusa il 19/06/1984, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 993, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, veniva nominato CTU dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Di Stazio Maria Cristina del Tribunale di Siracusa nella procedura esecutiva immobiliare n. 243/2022 R.G.Es..

In data 20/02/2023 il CTU depositava, per via telematica, accettazione d'incarico presso la Cancelleria del Tribunale di Siracusa.

Il Giudice dell'Esecuzione concedeva termine sino a 30 giorni prima dell'udienza del 30/06/2023 per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

Il CTU in data 05/05/2023 depositava istanza di proroga al G.E. sino alla data del 30/06/2023.

2. Verifica completezza documentazione ipotecaria e catastale

Risulta depositato **Certificato Notarile**, redatto in data 25/10/2022 dal Notaio [REDACTED] Notaio in Siracusa, iscritto al Collegio Notarile di Siracusa.

Il Certificato Notarile, relativo al bene oggetto di pignoramento, veniva redatto per il ventennio precedente il pignoramento del 30/09/2022.

Il bene oggetto di pignoramento veniva identificato catastalmente, ne veniva esaminata la provenienza nel ventennio, individuate le formalità pregiudizievoli ed eventuali altre formalità.

La documentazione ipotecaria e catastale risulta, quindi, completa.

3. Descrizione delle operazioni peritali

Ricerca documentazione catastale ed ipotecaria

Per il bene sito in Siracusa alla Via della Dogana n. 8 (piano terra) e riportato al NCEU del Comune di Siracusa al F.167 P.Illa 6212 Sub.28 (ex F. 171 P.Illa 35 sub.2):

- In data **08/03/2023**, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali (attraverso piattaforma Sister), ha fatto richiesta di planimetria catastale;
- In data **20/04/2023**, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali (attraverso piattaforma Sister), ha fatto richiesta di visura storica per immobile ed estratto di mappa;
- In data **10/06/2023** presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi di Pubblicità Immobiliare (attraverso piattaforma Sister), ha effettuato l'ispezione ipotecaria per il bene.

Ricerca documentazione edilizio-urbanistica

In data **20/04/2023** presso il Comune di Siracusa, Settore Territorio - Servizio Edilizia Privata – Archivio, ha presentato istanza per la verifica dell'esistenza e l'eventuale rilascio di copie relative a titoli abilitativi edilizi e/o pratiche edilizie, concessioni edilizie e/o pratiche edilizie in sanatoria, certificato di agibilità per il bene oggetto di pignoramento.

Ricerca titolo di provenienza

In data **06/04/2023**, presso il Notaio [REDACTED] a mezzo posta elettronica ordinaria, ha richiesto copia dell'Atto di Compravendita stipulato in data 09/07/2009, repertorio n. 61506/14360, trascritto a Siracusa il 16/07/2009 ai nn. 15457/10471, stipulato [REDACTED]

Sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento

Con regolare comunicazione inoltrata alle parti in data 22/02/2023, a mezzo raccomandata e PEC, veniva fissato per la data del 08/03/2023 alle ore 15:00 il sopralluogo presso il bene, alla presenza anche del custode nominato Avv.to Zappulla Donatella.

In data 08/03/2023, alla presenza anche del custode nominato Avv.to Zappulla Donatella, il CTU si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento. Purtroppo, non era possibile accedere all'immobile per l'assenza del debitore e/o di un delegato.

In data **27/03/2023** alle ore 9:20, alla presenza [REDACTED] (n. q. di legale di fiducia del debitore), nonché del custode nominato Avv.to Zappulla Donatella, il CTU accedeva all'immobile ed eseguiva rilievo metrico e fotografico dello stesso.

Alle ore 09:45 il CTU chiudeva le operazioni peritali.

Osservazioni: Relativamente agli impianti presenti all'interno del bene, veniva dichiarato al CTU l'assenza di certificazione e/o dei libretti di impianto.

4. Identificazione ed individuazione del bene oggetto del pignoramento

Dall'Atto di pignoramento immobiliare del 30/09/2022, è possibile identificare il seguente bene pignorato:

"appartamento sito in Siracusa, Via della Dogana n. 8, interno 7, piano T, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 167, particella 6212, sub. 28, categoria A/5, consistenza vani 1, mq. 28, rendita €. 25,82, derivante dalla soppressione per allineamento mappe del foglio 171, particella 35, sub. 2."

Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali

Dal confronto tra i dati specificati nell'Atto di pignoramento immobiliare ed i dati emersi dalla visura storica catastale, reperiti dal CTU in data 20/04/2023 presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa, **non risultano difformità.**

5. Lotto Unico

a) Descrizione del bene

Il Lotto Unico è costituito dalla quota 1/1 dell'immobile sito in Siracusa alla Via della Dogana n. 8 e riportato al NCEU del Comune di Siracusa al F. 167 P.IIIa 6212 sub. 28 (piano terra).

Contesto urbano, Ubicazione ed Accessi

Il bene è sito nel Comune di Siracusa ed è ubicato all'interno del quartiere umbertino, più precisamente alla Via della Dogana con accesso dal civico n. 8/interno n. 8.

Osservazioni: Da visura catastale, da Pignoramento e da Certificazione Notarile risulta l'interno n. 7.

La zona è servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il bene, secondo il vigente PRG approvato con D.DIR. ARTA 03.08.2007 N. 669, ricade in zona omogenea "A1" - **Aree di nuova edificazione - Edilizia residenziale pubblica esistente**, ed è disciplinata dall' art. 13 delle N.T.A..

Coordinate GPS

Il bene è ubicato ad una latitudine di 37.064877 e ad una longitudine di 15.289351.

Tipologia

Trattasi di una piccola abitazione, posta al piano terra di uno stabile a più elevazioni, con accesso indipendente da androne comune, attraverso cortile comune.

Il bene risulta edificato prima della data del 20/12/1939, in assenza di titolo abilitativo edilizio.

Allo stato attuale, relativamente al bene, la **superficie lorda coperta** è pari a **30,00 mq** circa. La **superficie netta coperta** è pari a **22,00 mq** circa.

Identificazione catastale

- NCEU - F. 167 P.IIIa 6212 sub.28, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 1 vano, Superficie Catastale 28 mq, Rendita Euro 25,82.

Confini

Il bene confina a nord-est e nord-ovest con altre unità immobiliari urbane, a sud-est e sud-ovest con androne comune.

Distribuzione interna

Attraverso androne comune, si accede ad una **Camera** di superficie pari a 12,20 mq circa. Da questa, si accede ad un attiguo **Angolo Cottura** di superficie pari a 5,30 mq circa, e al **Bagno** di superficie pari a 4,50 mq circa.

L'altezza interna è pari a 2,70 m.

(Per una migliore comprensione si confronti la planimetria del bene).

Strutture

Lo stabile presenta struttura portante in muratura e solai in latero-cemento, con tramezzature in laterizio.

Finiture _ Prospetti esterni

I prospetti risultano intonacati e finiti con strato di pittura color beige. Gli infissi relativi al bene sono in alluminio color marrone, dotati scuri interni. Le aperture presentano grate metalliche antieffrazione.

Interno

La pavimentazione è realizzata con ceramica color chiaro. Le pareti sono intonacate e finite con strato di pittura color bianco. Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica di colore verde acqua. Presenta i seguenti apparecchi igienico-sanitari in ceramica color bianco: lavabo del tipo a colonna, vaso igienico e bidet, piatto doccia con box.

Impianti

Alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, era possibile riscontrare la presenza di impianto elettrico, idrico e fognante. E' presente impianto citofonico (allo stato di sopralluogo non funzionante), antenna tv.

La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene mediante scaldabagno elettrico. E' presente anche un apparecchio del tipo split per il condizionamento dell'aria.

Osservazioni: Relativamente agli impianti presenti all'interno del bene, veniva dichiarato al CTU l'assenza di certificazione e/o dei libretti di impianto.

Condizioni manutentive del bene

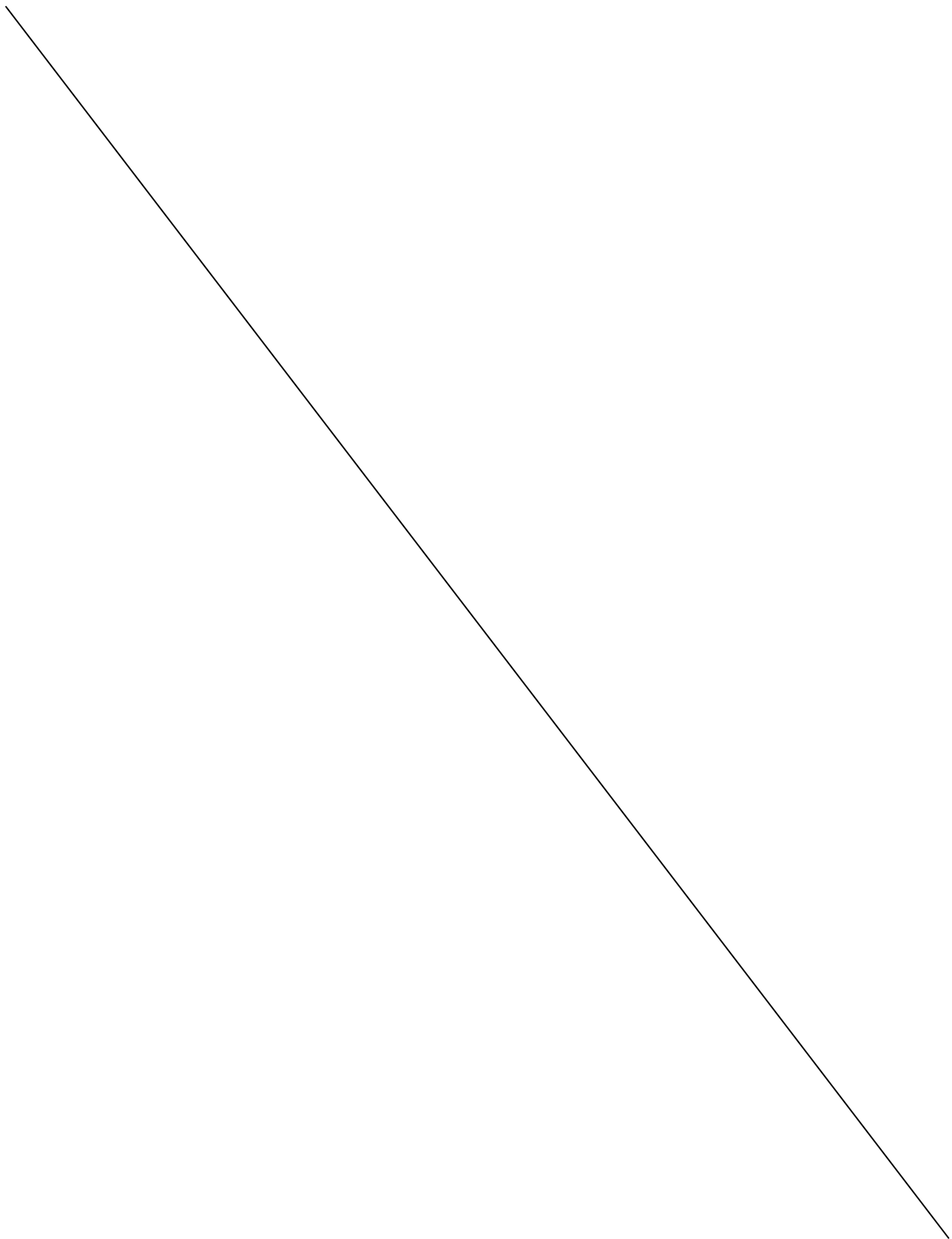
Alla data di sopralluogo, il bene si trovava nel complesso in buone condizioni manutentive.

E' da segnalare, però, la presenza di degradi alle pareti interne ed ai prospetti su androne comune (conseguenza, con buona probabilità, dell'umidità di risalita dal terreno). E' stata, infatti, riscontrata la presenza di deumidificatore portatile del tipo elettrico.

(Per una migliore comprensione si confronti il rilievo fotografico del bene).

Pertinenze ed Accessori

Dall'Atto di Compravendita, stipulato in data 09/07/2009, non risultano pertinenze e/o accessori.



b) Stato di possesso del bene

Dall'Atto di Compravendita, stipulato in data 09/07/2009 presso il Notaio [REDACTED] Repertorio N. 61506 - Raccolta N. 14360, trascritto a Siracusa il 16/07/2009 ai nn. 15457/10471, [REDACTED]

Alla data di sopralluogo, il bene non appariva abitato. Secondo le dichiarazioni rese in fase di sopralluogo dal debitore al custode nominato, il bene risulterebbe nel possesso della figlia della compagna [REDACTED] a titolo gratuito.

Proprietari precedenti nel ventennio

- dal 24/10/1989 al 15/05/2003, [REDACTED],
- dal 15/05/2003 al 21/10/2008, [REDACTED],
- dal 21/10/2008 al 09/07/2009 [REDACTED]
- dal 09/07/2009 ad oggi, [REDACTED]

Titolo di proprietà

Atto di Compravendita, stipulato in data 09/07/2009 presso il Notaio [REDACTED] Repertorio N. 61506 - Raccolta N. 14360, trascritto a Siracusa il 16/07/2009 ai nn. 15457/10471, stipulato tra [REDACTED]

c) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico
dell'acquirente

La visura ipotecaria sul bene è stata eseguita anche con la precedente identificazione catastale (NCEU F. 171 P.IIa 35 su. 2).

Alla data del 10/06/2023 non risultano non risultano domande giudiziali e altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Vincoli di carattere storico-artistico o paesaggistico

Sullo stabile all'interno del quale è inserito il bene non risultano vincoli di carattere storico-artistico o paesaggistico.

Inoltre, relativamente al Piano Paesaggistico Regionale degli ambiti 14 e 17 della provincia di Siracusa, l'area sulla quale sorge lo stabile ricade all'interno del Paesaggio Locale 10 "Balza costiera urbanizzata di Siracusa" (art. 30), con Livello di Tutela 1.

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Dalle ispezioni ipocatastali eseguite non risultano trascritti atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura.

Altri pesi e limitazioni d'uso

Poiché da un confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale risultano alcune difformità, l'eventuale aggiudicatario dovrà procedere alla loro regolarizzazione, sostenendo i seguenti costi:

- Costo per CILA in Sanatoria pari ad euro 2.000,00 circa (Spese Tecniche e Spese Vive, esclusi versamenti, oneri...);
- Costo per ottenimento di agibilità pari ad euro 1.000,00 circa (sole Spese Tecniche escluse Spese Vive);
- Costo per aggiornamento catastale pari ad euro 550,00 euro circa (Spese vive + Spese Tecniche).

Totale =3.550,00 euro circa.

- d) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

La visura ipotecaria sul bene è stata eseguita anche con la precedente identificazione catastale (NCEU F. 171 P.IIa 35 su. 2).

Alla data del 10/06/2023 risultano

Iscrizioni pregiudizievoli

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] ISCRITTA il 01/10/2010 - Registro Particolare 4295 Registro Generale 21335 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 5228/2009 del 26/02/2010 gravante su:
 - Immobile Comune Siracusa censito al Catasto Fabbricati al **F.171 P.IIa 35 Sub.2;**

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] TRASCRITTO il 21/10/2022 - Registro Particolare 15181 Registro Generale 19204 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3630/2022 del 30/09/2022 gravante su:
 - Immobile Comune Siracusa censito al Catasto Fabbricati al **F.167 P.IIa 6212 Sub.28;**

Osservazioni: Risulta anche una Trascrizione del 14/03/2019 (Registro Particolare 3976 - Registro Generale 4896), relativa ad un Preliminare di Vendita. Non risulta, però, trascritto alcun contratto definitivo entro 12 mesi (ai sensi dell'art. 2645-bis, comma 3, c.c.), né domande giudiziali per ottenere l'esecuzione in forma specifica. Gli effetti di tale Preliminare di Vendita sono da considerarsi, pertanto, cessati.

e) Altre informazioni per l'acquirente

Esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene

Dalle ispezioni catastali effettuate, non risultano censi, livelli o usi civici gravanti sul bene.

Spese condominiali ordinarie

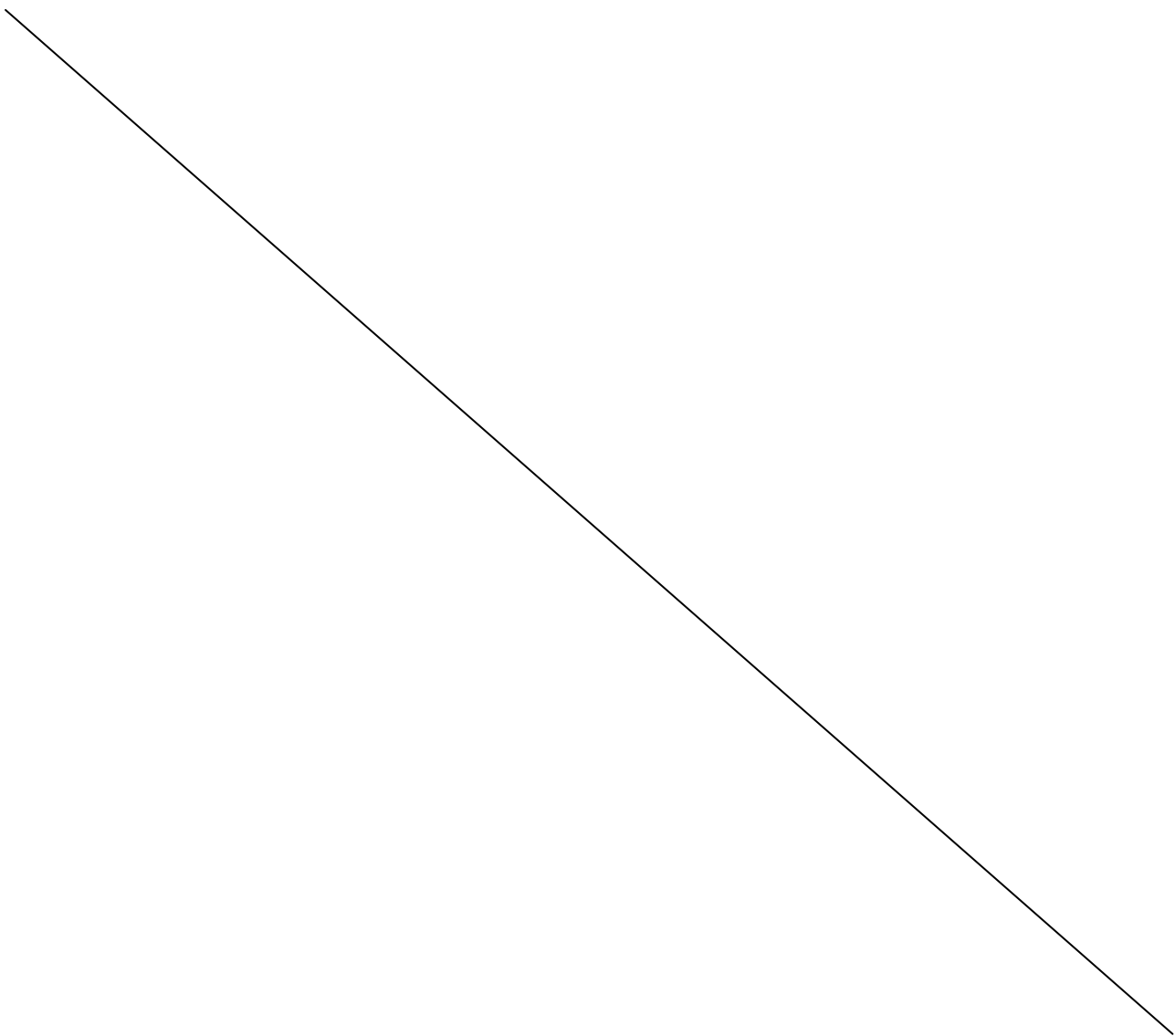
Non risulta istituito alcun condominio.

Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute

Non risulta istituito alcun condominio.

Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna

Non risulta istituito alcun condominio.



f) Verifica edilizio – urbanistica, abitabilità del bene, destinazione urbanistica e
regolarità catastale

Regolarità edilizio – urbanistica

In data 20/04/2023, a mezzo posta elettronica certificata, presso il Comune di Siracusa, Settore Territorio - Servizio Edilizia Privata – Archivio, il CTU ha presentato istanza per la verifica dell'esistenza e l'eventuale rilascio di copie relative a titoli abilitativi edilizi e/o pratiche edilizie, concessioni edilizie e/o pratiche edilizie in sanatoria, nonché certificato di agibilità per il bene oggetto di pignoramento.

Dalle ricerche eseguite dai tecnici del Comune, non sono risultati titoli abilitativi edilizi.

Osservazioni: Dalle ricerche eseguite dai tecnici del Comune, sono risultati titoli abilitativi edilizi in testa ad altre ditte e relativi ad altri immobili ubicati alla Via della Dogana n. 8.

La planimetria catastale risulta relativa al bene risulta redatta il 20/12/1939 e presentata in data 09/01/1940. Quindi, il bene è stato realizzato prima del 20/12/1939.

L'Art. 31 della Legge del 17 agosto 1942, n. 1150 "*Legge urbanistica e disposizioni generali*" (sostituito dall'Art. 10 della Legge del 6 agosto 1967, n. 765) stabilisce che:

"Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n.2 dell'art.7, deve chiedere apposita licenza al Podestà del Comune."

La realizzazione del bene prima dell'entrata in vigore della Legge del 17 agosto 1942, n. 1150 sopra citata poteva avvenire senza alcuna autorizzazione.

Tuttavia, rispetto alla planimetria catastale presentata in data 09/01/1940, sono risultate le seguenti difformità:

- realizzazione di tramezzature interne per la creazione di due vani ed angolo cottura. Realizzazione di nuovi impianti.

Per la regolarizzazione di tali difformità non risultano titoli edilizi rilasciati e/o pratiche in corso di definizione.

Sanabilità

L'eventuale aggiudicatario, pertanto, dovrà procedere con la presentazione di pratica di regolarizzazione edilizia, c.d. CILA in Sanatoria, a firma di un tecnico abilitato.

Le difformità riscontrate sono soggette al pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad euro 1.000,00.

➤ Costo per CILA in Sanatoria : 2.000,00 euro circa (sole Spese Tecniche)

Allo stato non è possibile determinare le spese vive (versamenti, oneri, etc...).

Abitabilità del bene

Per il bene non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità/abitabilità.

L'eventuale aggiudicatario potrà procedere all'ottenimento di Abitabilità per il bene (Pratica SCA - Segnalazione Certificata di Agibilità).

- Costo per agibilità: 1.000,00 euro circa (sole Spese Tecniche)

Allo stato non è possibile determinare le spese vive (versamenti, oneri, sanzioni etc...).

Destinazione urbanistica del bene

Il bene, secondo il vigente PRG approvato con D.DIR. ARTA 03.08.2007 N. 669, ricade in zona omogenea "A1" - **Aree di nuova edificazione - Edilizia residenziale pubblica esistente**, ed è disciplinata dall' art. 13 delle N.T.A..

Trattandosi di bene inserito all'interno di uno stabile, per lo stesso non si è ritenuto necessario produrre Certificato di Destinazione Urbanistica.

Regolarità catastale

Rispetto alla planimetria catastale presentata in data 09/01/1940 sono state riscontrate le seguenti difformità:

- realizzazione di tramezzature interne per la creazione di due vani ed angolo cottura.

In seguito alla regolarizzazione edilizia, si dovrà procedere alla presentazione di planimetria catastale aggiornata, mediante DOCFA di accatastamento.

- Costo per aggiornamento catastale: 550,00 euro circa (Spese vive euro 50,00 + Spese Tecniche euro 500,00).

Si riassumono di seguito i costi che l'eventuale aggiudicatario dovrà sostenere:

- Costo per CILA in Sanatoria pari ad euro 2.000,00 circa (Spese Tecniche e Spese Vive, esclusi versamenti, oneri...);
- Costo per ottenimento di agibilità pari ad euro 1.000,00 circa (sole Spese Tecniche escluse Spese Vive);
- Costo per aggiornamento catastale pari ad euro 550,00 euro circa (Spese vive + Spese Tecniche).

Totale =3.550,00 euro circa.

g) Attestazione di prestazione energetica

Dal 07/06/2021 è possibile trasmettere un APE esclusivamente in forma digitale attraverso il portale APE-Sicilia. (<https://www.apesicilia.enea.it>).

La ricerca di Attestato di Prestazione Energetica è stata fatta sul portale siciliano dell'energia (<http://www.catastoenergetico.regione.sicilia.it>) all'interno della sezione Catasto Energetico Fabbricati - Visura APE (www.cefa.energia.sicilia.it/visura).

All'interno del citato sito, nella sezione Visura APE del Catasto Energetico Fabbricati, è possibile verificare l'esistenza di Attestato di Prestazione Energetica, regolarmente registrato, inserendo la provincia ed il comune dove è sito il bene ed i riferimenti catastali dello stesso.

Il sottoscritto CTU ha, così, provveduto alla ricerca di Attestato di Prestazione Energetica inserendo:

- Provincia: **SIRACUSA**;
- Comune: **SIRACUSA**;
- RIFERIMENTI CATASTALI OBBLIGATORI
- Foglio: **167**;
- Particella: **6212**;
- Subalterno: **28**;

Dalla ricerca con i parametri sopra citati, **il bene non risulta presente nell'archivio elettronico del catasto fabbricati.**

Con buona probabilità, **per il bene oggetto di pignoramento non è stato redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica.**

Si rende, quindi, necessario redigere Attestato di Prestazione Energetica.

Per gli impianti presenti all'interno del bene, veniva dichiarato al CTU l'assenza di certificazione e/o dei libretti di impianto.

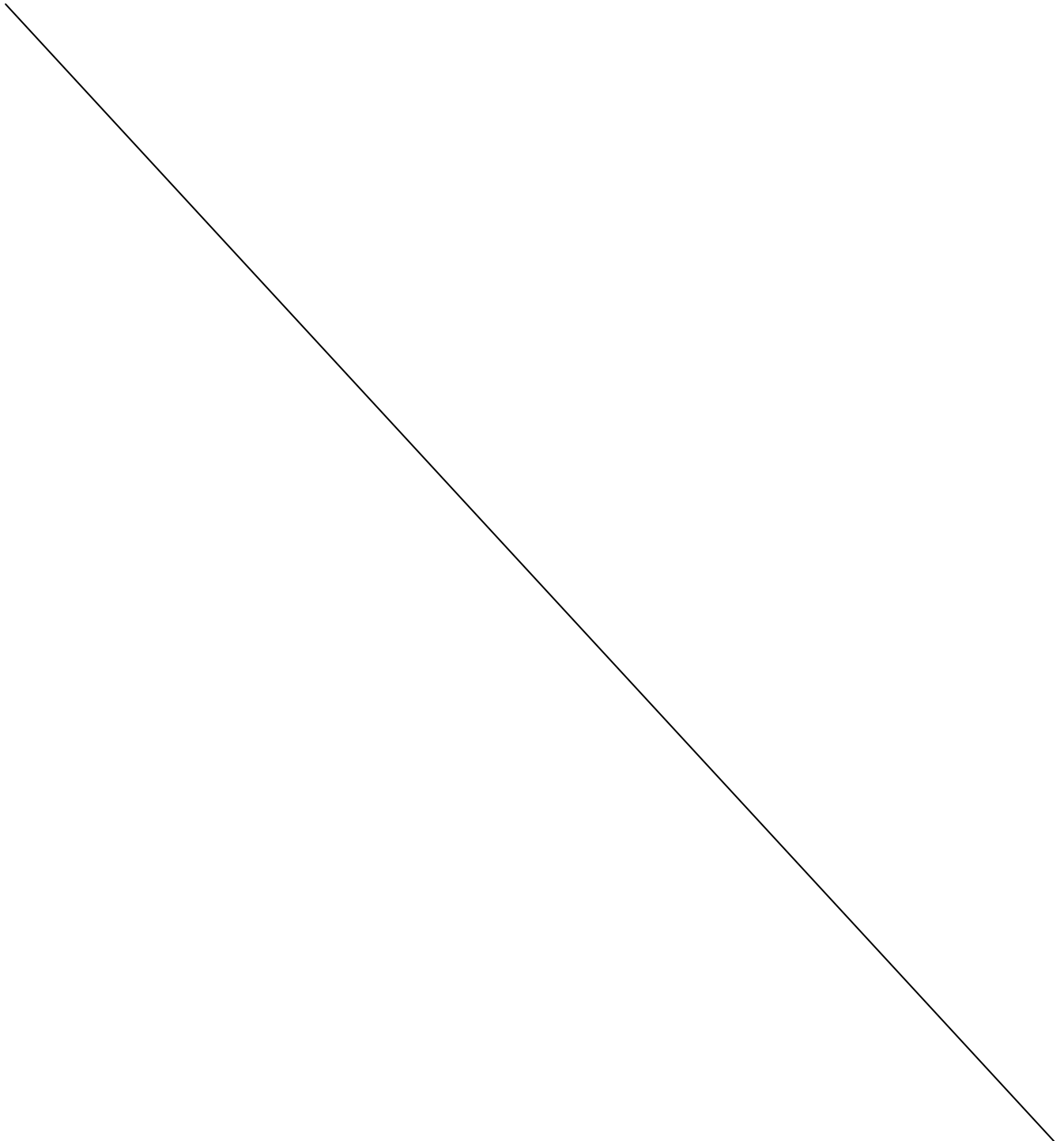
L'art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto di impianto debba essere allegato all'Attestato di Prestazione Energetica.

Il soggetto certificatore, fermo restando quanto stabilito dal suddetto comma, deve trasmettere, obbligatoriamente, il libretto di impianto compilato anche nella parte dell'eventuale rapporto di controllo di efficienza energetica in caso di presenza di rete di alimentazione attiva.

Poiché per l'impianto di condizionamento presente all'interno dell'immobile non è stato possibile reperire il libretto di impianto, il sottoscritto CTU non ha potuto provvedere alla redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica, con conseguente registrazione al Catasto Energetico Regionale.

La redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica potrà essere effettuata soltanto entrando in possesso di tale libretto di impianto. Nel caso il libretto di impianto non sia stato rilasciato o non risulti aggiornato, la compilazione dello stesso spetta al responsabile dell'impianto, cioè il proprietario oppure un eventuale terzo designato dal proprietario stesso.

Per le motivazioni di cui sopra, per il bene censito al Catasto Fabbricati al F. 167 P.IIIa 6212 sub. 28, allo stato, **non è possibile redigere Attestato di Prestazione Energetica.**



h) Valutazione complessiva del bene

Per giungere alla valutazione del bene oggetto di stima è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo.

Calcolo della superficie commerciale

La **superficie dei vani principali e degli accessori diretti** comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali è pari a **30,00 mq.**

Non risultano **pertinenze esclusive di ornamento** (verande/balconi).

La **superficie commerciale** è, quindi, pari a **30,00 mq.**

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Il procedimento si basa sulla ricerca del più probabile valore venale del bene attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per beni di pari caratteristiche ed in buone condizioni di manutenzione.

Il valore di mercato per immobili aventi caratteristiche tipologiche, epoca costruttiva e stato manutentivo pari a quello in oggetto e situati nella stessa zona di Siracusa è di circa 2.200,00 €/mq.

Il valore del bene, pertanto, è

$$V = \text{€/mq } 2.200,00 \times 30,00 \text{ mq} = \text{€ } 66.00,00$$

Osservazioni: Poiché presente sul sito internet dell'agenzia immobiliare RE/MAX Italia, alla data odierna, l'immobile oggetto di pignoramento risulta in vendita attraverso la mediazione della stessa agenzia.

Valore locativo del bene

Il prezzo medio di locazione per immobili aventi caratteristiche tipologiche, epoca costruttiva e stato manutentivo pari a quello in oggetto e situati nella stessa zona di Siracusa è di circa **500,00 €/mensili.**

Precisare che la vocazione turistica della zona consente di locare l'immobile ad un canone giornaliero/settimanale, come casa vacanze. Il canone giornaliero come casa vacanze è di circa **80,00 €.**

Valutazione della quota (nel caso di quota indivisa)

Non trattasi di quota indivisa.

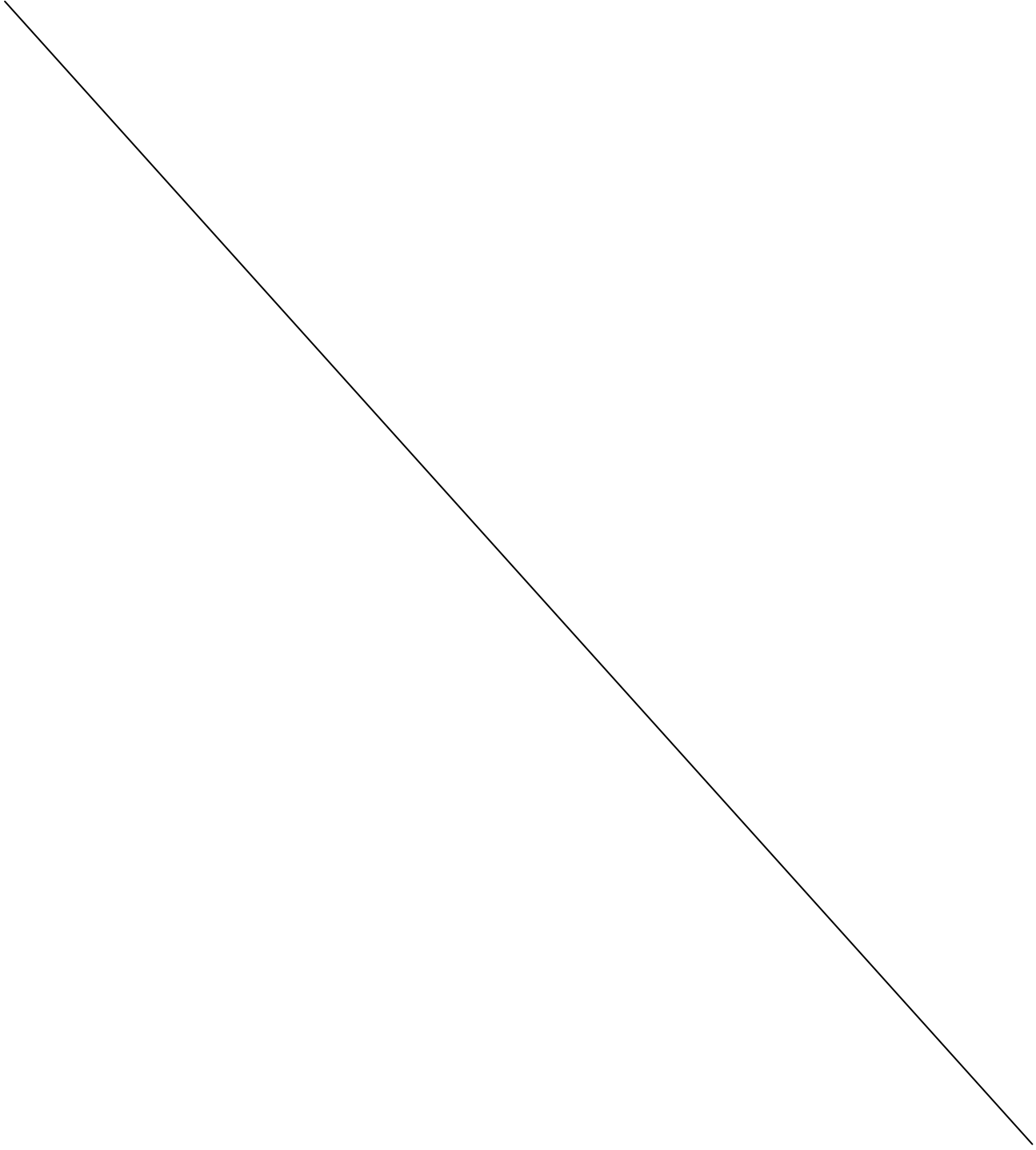
Stima finale del bene

Il valore venale del bene, al netto di circa 3.550,00 euro:

- Costo per CILA in Sanatoria pari ad euro 2.000,00 circa (Spese Tecniche e Spese Vive, esclusi versamenti, oneri...);

- Costo per ottenimento di agibilità pari ad euro 1.000,00 circa (sole Spese Tecniche escluse Spese Vive);
- Costo per aggiornamento catastale pari ad euro 550,00 euro circa (Spese vive + Spese Tecniche),
è pari a **V = 62.450,00 euro** (euro 66.000,00 - euro 3.550,00).

Il valore del **Lotto Unico** è pari a **62.450,00 euro**.



6. Conclusioni

Si riassumono i risultati della Valutazione complessiva del Lotto Unico

Lotto Unico

Valore venale del bene = euro 66.000,00;

Costo per CILA in Sanatoria = euro 2.000,00 circa (Spese Tecniche e Spese Vive, esclusi versamenti, oneri...);

- Costo per ottenimento di agibilità = euro 1.000,00 circa (sole Spese Tecniche escluse Spese Vive);

- Costo per aggiornamento catastale = euro 550,00 euro circa (Spese vive + Spese Tecniche).

Valore finale = 62.450,00 euro.

Il sottoscritto CTU, ringrazia per la fiducia accordata e, ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione di stima completa di allegati, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice incaricato per ogni eventuale chiarimento e/o necessità.

Siracusa, 21/06/2023

il C.T.U. : Arch. Cristina Intagliata



